
205

Besluit van 8 mei 2012 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (huurverhoging op grond van inkomen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 28 maart 2012, nr. 2012-0000192323, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 26 april 2012, nr. W04.12.0101/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 27 april 2012, nr. 2012-0000254053, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 1, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte» vervangen door: artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Het tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van dat boek, of.

ARTIKEL II

Artikel 1, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte komt te luiden:

1. In dit besluit wordt onder het bestuur en de zittingsvoorzitters verstaan: het bestuur en de zittingsvoorzitters, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL III

Indien het bij koninklijke boodschap van 22 december 2011 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) nadat het tot wet is verheven, in werking treedt, treedt dit besluit op hetzelfde tijdstip in werking.

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt met de daarbij behorende stukken openbaar gemaakt door publicatie in de Staatscourant.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 mei 2012

Beatrix

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

Uitgegeven de *negende* mei 2012

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Inleiding

In het regeerakkoord «Vrijheid en verantwoordelijkheid» is aangegeven dat ter bevordering van de doorstroming op de huurmarkt voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurprijsstijging van inflatie plus maximaal 5 procentpunt wordt toegestaan. In het regeerakkoord is eveneens opgenomen dat voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.000 de huurprijzen bij gereguleerde woningen met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen.

Jaarlijks wordt bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld. Sinds 2007 is dit maximale huurverhogingspercentage gelijk aan het inflatiepercentage. Dit maximale huurverhogingspercentage is van toepassing op de gereguleerde huurvoorraad. Als gevolg van de maatregel uit het regeerakkoord zal de maximale huurprijsverhoging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 per 1 juli 2012 worden vastgesteld op inflatie plus maximaal 5 procentpunt. Dit is geregeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 3).

Het onderhavige besluit voorziet (onder meer) in een wijziging van artikel 15a, tweede lid, onderdeel c, van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Indien toegelaten instellingen een voorstel tot huurprijsverhoging doen met maximaal inflatie plus 5 procentpunt, wordt deze huurprijsverhoging niet meegeteld voor de zogenoemde maximale huurprijsnorm, zoals bedoeld in dat artikel. Voor de achterliggende gedachte hierbij wordt verwezen naar het artikelsgewijze deel van deze nota van toelichting onder artikel I, onder 2.

Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting

Deze maatregel behelst geen administratieve lasten voor bedrijfsleven en burger.

Het buiten beschouwing laten van de boveninflatoire huurverhoging op grond van inkomen bij de berekening van de maximale huurprijsnorm voor toegelaten instellingen heeft geen effecten voor de rijksbegroting.

Artikelsgewijs

Artikelen I, onder 1, en II

Op grond van het amendement Van Bochove om in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op te nemen dat het huurverhogingspercentage niet meer bedraagt dan maximaal het inflatiepercentage plus 5 procentpunt (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 25), is in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van die wet een definitie van het begrip «inflatiepercentage» opgenomen. Als gevolg hiervan is in artikel 15a, eerste lid, van het BBSH een verwijzing naar dat artikel opgenomen en is die definitie in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Besluit huurprijzen woonruimte vervallen.

Artikel I, onder 2

Met het wijzigen van onderdeel c in artikel 15a, tweede lid, van het BBSH is ook de verhoging van de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar als gevolg van een voorstel als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (boveninflatoire huurverhoging) uitgezonderd van de maximale huurprijsnorm.

De maximale huurprijsnorm is het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs gerekend over alle zelfstandige woningen van een toegelaten instelling per 1 juli mag stijgen. Deze is vastgesteld op het inflatiepercentage en was daarmee de laatste jaren gelijk aan het maximale huurverhogingspercentage. Indien toegelaten instellingen gebruik willen maken van de mogelijkheid van extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 (prijspel per 1 juli 2012), dan zouden ze die extra huurverhogingen moeten compenseren met huurverhogingen onder het inflatiepercentage voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.000 om aan de maximale huurprijsnorm te voldoen. Het kabinet beoogt echter de verhuurders extra ruimte te geven voor huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000, om de doorstroming te bevorderen. Met dit besluit is dan ook bepaald dat de extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 niet meegerekend wordt bij de berekening van de gemiddelde huurstijging van zelfstandige woningen van een toegelaten instelling. Dit is ook vermeld in een brief aan de Tweede Kamer d.d. 14 december 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 27 926, nr. 176).

Artikel III

Met artikel III is de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit gekoppeld aan de inwerkingtreding van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129). De reden hiervan is gelegen in het feit dat in artikel 15a, tweede lid, onderdeel c, van het BBSH wordt verwezen naar een met dat voorstel te introduceren artikel 7:252a van het Burgerlijk Wetboek. De wijziging van artikel 15a, tweede lid, onderdeel c, van het BBSH wordt dus pas van kracht zodra dat voorstel van wet in werking treedt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies